

Só word spesiale heffings toegedeel

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

Een van die hoofredes waarom nuwe wetgewing met nuwe of veranderde pligte daargestel is, was die verwerplike gebruik – aangehang deur trustees sowel as bestuursagente – om spesiale heffings vir die finansiering van instandhoudingsprojekte aan te wend.

Dit is niks nuuts dat instandhouding beplan en geld jaarliks daarvoor opsy gesit moet word nie – die vorige geslag deeltitelwetgewing het dit ook vereis.

Weens die gebrek aan voorskriftelike vereistes het trustees en bestuursagente dit egter nooit toegepas nie en eenvoudig spesiale heffings vasgestel – telkens wanneer geld vir aansienlike instandhoudingstake nodig was. Dit ten spyte van talle waarskuwings in Deeltitelforum.

Die gebruik het só posgevat dat trustees en eienaars dit met-tertyd as die korrekte werkswyse aanvaar het.

Hierdie volgehoue wanpraktiek het die wetgewer gedwing om in te gryp, en aan trustees soos laerskoolkinders presies voor te skryf wat om te doen.

Dié voorskrifte omvat nie alleen die voorbereiding van 'n omvattende tienjaarplan vir instandhouding nie, maar 'n formule waarvolgens heffings vir die reserwefonds vasgestel moet word.

Dit sowel as, wrintiewaar, voorskrifte oor wat die minimum bydraes tot hierdie reserwefonds moet wees.

Só word trustees nou in 'n hoek gedruk.

Die vraag is of die nuwe prosedures enige geldelike meriete het – in ag geneem hoeveel dit kos om 'n professionele instandhoudingsplan op te stel (een wat jaarliks aangepas moet word), sowel as die bykomende heffings wat nodig word.

Hierdie kwessie is gedurende my onlangse slypskool in George breedvoerig bespreek.

Die gevolgtrekking was dat, hoewel die prosedure gedurende die eerste paar jaar op hoër

heffings sal neerkom, dit spesiale heffings grootliks sal uitskakel.

Dit sal ook lei tot meer doeltreffende instandhouding wat betyds plaasvind weens die beskikbaarheid van geld, sodat die uiteindelijke koste vir eienaars laer sal wees.

Een van die grootste probleme by deeltitelbestuur is dat baie eienaars hul verblyf in 'n deeltiteloord as tydelik sien.

Hulle wil gevolglik so spaarsamig moontlik wees met uitgawes vir toekomstige projekte, aangesien hulle op 'n latere tydstip moontlik nie meer eienaars in die oord sal wees nie.

Lesers moet egter verstaan dat 'n gesonde instandhou-

dingsplan vandag reeds tot die markwaarde van eenhede bydra.

Ek voorspel dat potensiële kopers binnekort, afgesien van die aantreklikheid van die akkommodasie, ook sal wil weet hoe die reserwes lyk voordat hulle besluit om te koop.

Maar kom ons keer eers terug

na instandhouding en spesiale heffings. Wat doen trustees indien iets gebeur waarvoor die langtermynplan nie voorsiening maak nie?

Julle moet verstaan dat die instandhoudingsplan nie vir ieder en elke item wat instandhouding verg, voorsiening kan of hoef te maak nie. Daar sal altyd kleiner, onvoorsiene goed gebeur wat instandhouding verg – soms is dit ook nie só klein nie.

Daar moet egter in die normale begroting hiervoor voorsiening gemaak word. En indien dit heeltemal onverwags is, moet die trustees steeds iets kan doen om die probleem aan te spreek.

Dit verbaas my hoeveel mense wat by deeltitelskemas betrokke is onder die indruk verkeer dat sedert die nuwe wetgewing, met sy vereistes vir 'n instandhoudingsplan, in werking getree het, spesiale heffings nie meer moontlik is nie.

Sommiges vertel my hulle het die wetgewing sorgvuldig deurgelees en geen bepalinge rakende spesiale heffings gevind nie.

Ander vertel my weer dat hulle wel die verwysing na spesiale heffings gevind het, maar daar geen bepaling was oor hoe dit toegedeel moet word nie.

Met ander woorde: Moet deelnemingskwotas vir die toedeling daarvan gebruik word of nie?

Wat wel waar is, is dat dit selfs vir kundiges moeilik is om die relevante bepalinge oor spesifieke onderwerpe in die nuwe wetgewing te vind – veral in die Bestuursreëls.

Beide die Bestuurswet en die Bestuursreëls maak egter melding van spesiale heffings, en bepaal ook dat spesiale heffings toegedeel moet word volgens deelnemingskwotas – en op geen ander wyse nie.

'n Tipiese voorbeeld van waar trustees verkeerd gaan, is wanneer die regspersoon besluit om individuele watermeters te installeer.

Dit gebeur dan dikwels dat die presiese koste van elke watermeter aan elke eienaar toegedeel word.

Dit is nie reg nie, en hierdie toedelings is nie regtens van die eienaars verhaalbaar nie. Die projek is 'n onderneming van die regspersoon, wat teenoor die kontrakteur vir die betaling van die koste aanspreeklik is.

Hierdie kostes, net soos enige ander koste van die regspersoon, moet volgens deelnemingskwotas toegedeel word.

Dit moet altyd in gedagte gehou word wanneer 'n spesiale heffing daargestel word om 'n projek te finansier.

■ **Stuur e-pos na louise@section.co.za vir meer inligting oor Tertius Maree se opleidingskursus vir trustees en bestuursagente.**